

**Sommer Aktion!! Idyllisches Ferienhaus in Klosterneuburg  
– Ihr Rückzugsort für 149.000 € 465m<sup>2</sup> Grund**



**Objektnummer: 2271**

**Eine Immobilie von 3fach Immobilien OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Ferienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	3400 Klosterneuburg
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	35,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	3
<b>Garten:</b>	465,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	135,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **Danka Müllner**

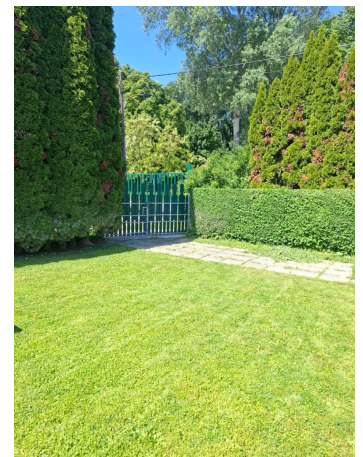
3fach Immobilien OG  
Steinbruchstraße 32  
1160 Wien

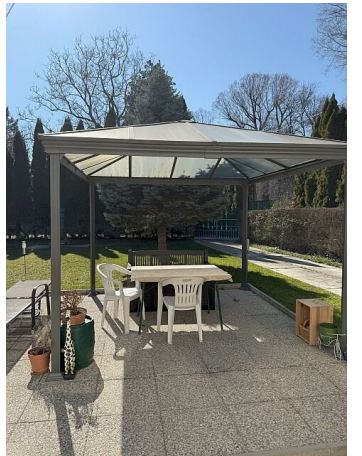
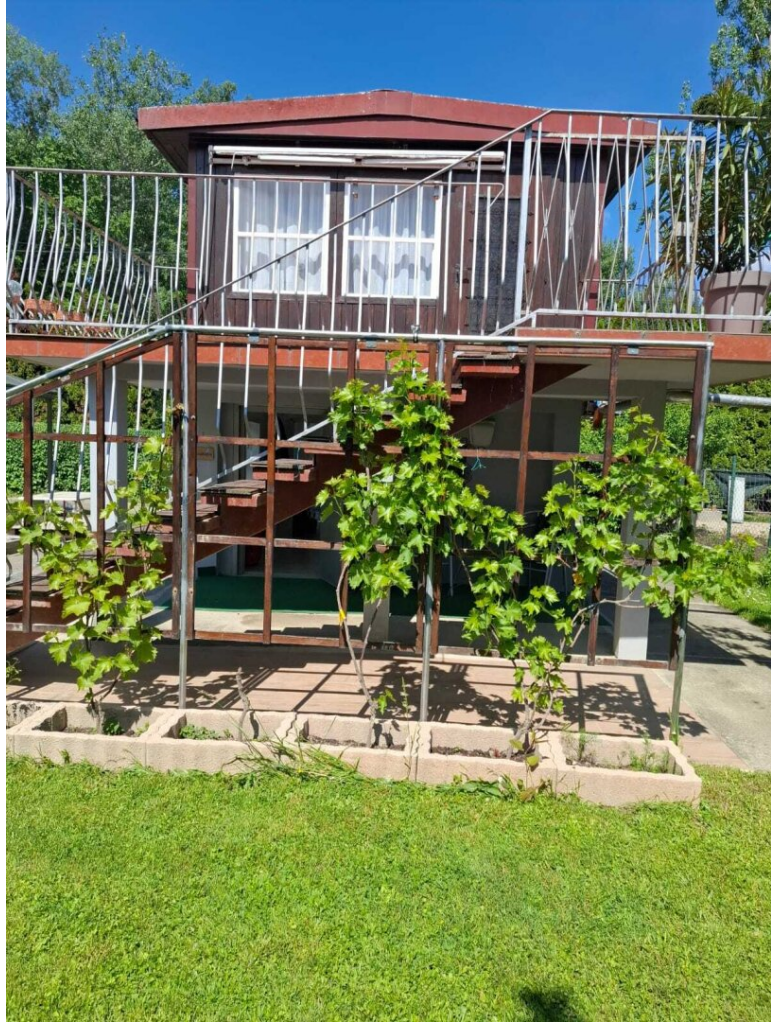
T +43 1 982 15 95  
H +43 699 116 103 4  
F 01 419 03 15

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur











## Objektbeschreibung

Dieses entzückende **Stelzenhäuschen EG plus OG (ca.2 x35m<sup>2</sup>: Wohnbereich: ca. 35m<sup>2</sup>, EG-Bereich für Lagerung und Unterbringung diverser Gegenstände, nicht zu Wohnzwecken geeignet!) plus Terrasse** befindet sich auf einem zirka 465m<sup>2</sup> großen **Pachtgrund** in der Strandbadsiedlung - Graben, 3400 Klosterneuburg.

Im unteren Bereich befindet sich ein Raum mit einer Toilette und ein Waschmaschinenanschluss und ein Warmwasserspeicher. Der Garten bietet viel Platz und durch das herrliche Grün ein wahrer Energiespender.

Über die Außentreppe gelangt man schließlich auf die **Terrasse** und in weiterer Folge in die Räumlichkeiten der oberen Etage.

Von der Terrasse aus betritt man den **Wohn- und Essbereich**, es befindet sich eine kleine **Einbauküche auf dieser Etage** und gleich daneben das **Badezimmer mit Waschbecken, Dusche**.

**Die jährliche Pacht beträgt rd. € 1.627,50. Ein Stellplatz kann gesondert angemietet werden (ca. 80 € p.a.). Es gibt jedoch die Möglichkeit, am Grund 3 Fahrzeuge abzustellen. Ebenso ist auch ein Bootsanlegeplatz (gegen gesonderte Kosten) vorhanden.**

Die Anlage gehört dem Stift Klosterneuburg und wird von der Stadtgemeinde Klosterneuburg verwaltet. Der Pachtvertrag wird bei Übernahme unbefristet abgeschlossen.

Ein **ganzjähriges WOHNEN** in der Anlage ist erlaubt. In der Saison zwischen Anfang April und Oktober darf nicht gebaut werden.

Die Anlage der Strandbadsiedlung ist **äußerst gepflegt** und es bieten sich etliche sportliche Aktivitäten an.

Für den Verein werden bei Vertragsabschluss **einmalig 2% des Kaufpreises** fällig.

Preis: VB € 169 000,-

Provision: 3%plus 20 Ust

Gerne senden wir Ihnen die genaue Adresse per Mail zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGEM NAMEN, ANSCHRIFT UND TELEFONNUMMER BEARBEITEN KÖNNEN. Wir danken für Ihr Verständnis -

Ihre Daten werden streng vertraulich behandelt und nicht für Werbezwecke verwendet oder an Dritte weitergegeben.

Gerne senden wir Ihnen weitere Informationen per E-Mail Anfrage. Für weitere Auskünfte steht Ihnen jederzeit Herr Müllner persönlich unter der Telefonnummer [0664 118 1965](tel:06641181965) und per E-Mail unter [d.muellner@3fach.at](mailto:d.muellner@3fach.at) zu Ihrer Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <5.500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <4.000m  
U-Bahn <6.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap